

### Allegato 3

#### (SCHEMA di) CONTRATTO DI LOCAZIONE SOGGETTO A CONDIZIONE SOSPENSIVA REGOLANTE LA REALIZZAZIONE, L'ESERCIZIO E LA GESTIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA \_\_\_\_MWe SUL TERRITORIO COMUNALE

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ e nell'ufficio \_\_\_\_\_, senza testimoni, perché le Parti, cittadini italiani giuridicamente capaci e dalla cui identità io Segretario comunale sono certo, vi hanno rinunciato tra loro e con il mio consenso, si sono personalmente costituiti i Signori:

- per l'Amministrazione comunale di Mariano del Friuli, di seguito indicato anche come "Locatore", l'arch. Giorgio Gratton, nato a Udine il 22.06.1981, domiciliato per la carica in piazza Municipio n. 6, CAP 34070 Mariano del Friuli, Cod. Fisc. 00123460313, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnico-Manutentiva e Patrimonio, il quale dichiara di intervenire ed agire in questo atto, esclusivamente a nome e nell'interesse del Comune di Mariano del Friuli, in virtù del Decreto del Sindaco n. 8 dd. 22.12.2021;

- per \_\_\_\_\_, di seguito indicato anche come "Conduttore" il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ della Società \_\_\_\_\_ con sede legale in via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), CAP \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, p.i. \_\_\_\_\_, iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_.

Il Locatore ed il Conduttore congiuntamente le "Parti" e ciascuno di essi singolarmente la "Parte".

#### **Premesso che:**

1. Il Comune di Mariano del Friuli, con deliberazione giunta n. 43 del 25.05.2021, ha indicato le linee di indirizzo per l'attuazione della progettualità de quo.

2. E' stato pubblicato l'avviso dd. \_\_\_\_\_, prot. \_\_\_\_\_ di richiesta di presentazione di manifestazioni di interesse per la locazione in questione alla quale con nota dd. \_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ ha partecipato la Società \_\_\_\_\_;

3. E' stato acquisito in data \_\_\_\_\_ dal Comune di Mariano del Friuli il piano economico-finanziario dell'intervento nella sua globalità elaborato dalla Società \_\_\_\_\_;

Tutto ciò premesso ed accertato, le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1. Premesse ed allegati**

Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, di cui costituiscono il presupposto contrattuale avendo efficacia vincolante e precettiva, al pari di quanto disposto dai seguenti articoli (il "Contratto").

#### **ART. 2. Oggetto**

All'avverarsi della condizione di cui *infra*, il Locatore concede in locazione al Conduttore la porzione di terreno di mq. 10.008, sita nel Comune di Mariano del Friuli ed identificata catastalmente e tavolarmente in foglio di mappa 7, P.T. 366, c.t. 1, p.c. 1793, P.T. 371, c.t. 88, p.c. 1933/1, P.T.

1223, c.t. 7, p.c. 1794/2, P.T. 1223, c.t. 3, p.c. 1795/1, C.C. di Mariano del Friuli, come da allegata planimetria (allegato n. 1) ed alle condizioni di cui alla relazione illustrativa del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in vigore che le Parti dichiarano di conoscere.

Il Locatore dichiara che sugli immobili non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena disponibilità e si impegna a far rispettare il presente contratto anche in caso di alienazione o cessione dell'immobile stesso.

Gli immobili saranno adibiti alla realizzazione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico, delle relative opere accessorie e di collegamento necessarie per accedere all'impianto fotovoltaico, alla cabina elettrica di consegna, ai cavidotti interrati e all'eventuale stazione di trasformazione.

Gli impegni e l'esecuzione degli adempimenti derivanti dal presente Contratto sono subordinati ai sensi dell'art. 1353 del codice civile all'ottenimento da parte di \_\_\_\_\_ dell'Autorizzazione Unica, divenuta inoppugnabile, nonché di ogni altra autorizzazione o permesso previsti dal D.Lgs. n. 387/2003 e dalla normativa regionale in quanto necessari per la realizzazione e l'esercizio dell'Impianto fotovoltaico.

### **ART. 3. Obbligazioni del Conduttore**

Ai fini del presente Contratto, il Conduttore:

1. esonera il Locatore da qualsiasi responsabilità connessa alla realizzazione, gestione, funzionamento e manutenzione dell'impianto fotovoltaico in quanto attività, sebbene di pubblico interesse, esclusivamente privata;
2. si impegna ad iniziare la costruzione dell'impianto fotovoltaico entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del titolo abilitativo da parte dell'autorità competente e a completarla entro 36 (trentasei mesi) dalla data del titolo abilitativo, tranne eventuali casi di forza maggiore;
3. si impegna a garantire nella zona del sito, sulle porzioni di terreno prescelto per l'insediamento dell'Impianto fotovoltaico, lo svolgimento delle normali attività di esercizio e manutenzione che siano compatibili con la presenza ed il corretto funzionamento dell'Impianto stesso;
4. si impegna, a proprie cure e spese, alla realizzazione, e successiva manutenzione e gestione dell'impianto fotovoltaico, oggetto del presente Contratto;
5. si impegna, alla fine delle operazioni di installazione dell'Impianto, al ripristino dei luoghi attraverso interventi migliorativi dal punto di vista ambientale delle aree interessate dal cantiere, anche mediante piantumazione di essenze vegetazionali autoctone, nel rispetto di quanto prescritto nel Titolo Autorizzativo;
6. si impegna già in fase di progettazione e nelle successive fasi di realizzazione e gestione dell'Impianto a seguire tutte le norme di sicurezza, ambientali e contributive previste dalla legge;
7. durante tutto il periodo di validità del contratto si impegna a renderlo disponibile a visite periodiche da parte di Tecnici del Comune tramite preavviso minimo di 15 (quindici) giorni al solo fine di accertare lo stato dei luoghi e dell'Impianto nel suo complesso, nonché di segnalare agli enti competenti anomalie potenzialmente dannose connesse alla conduzione dell'area;
8. si impegna, alla scadenza del Contratto, fatto in ogni caso salva la possibilità di concordare espressamente e nei casi consentiti dalla legge, la proroga della stessa, alla totale rimozione dell'Impianto realizzato senza

addebitare nessun onere a carico del Comune nei tempi e nelle modalità previste al successivo art. 8;

9. si impegna ad ottemperare alle prescrizioni impartite dal Titolo Autorizzativo di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la Regione Friuli Venezia Giulia esprime pronuncia positiva di compatibilità ambientale sul progetto di Impianto fotovoltaico denominato \_\_\_\_\_;

10. si impegna al pagamento degli eventuali tributi dovuti per l'Impianto che verrà realizzato, oltre alle tasse e tributi applicabili ai sensi della vigente normativa.

11. si impegna all'esecuzione dei ripristini delle strade ed aree interessate dalla realizzazione dei lavori secondo le indicazioni e prescrizioni stabilite dal vigente Regolamento Comunale per la disciplina delle manomissioni del suolo pubblico.

#### **ART. 4. Obbligazioni del Locatore**

Ai fini del presente contratto il Locatore:

- a. Riconosce a favore del Conduttore il titolo edificatorio ai sensi dell'art. 21 della L.R. 19/2009;
- b. accetta l'iniziativa proposta dal Conduttore e quindi l'ubicazione delle opere, infrastrutture e manufatti nell'area di terreno che risulta interessata dall'intervento;
- c. concede e garantisce al Locatore l'accesso agli immobili locati ed alle relative strutture e pertinenze per ogni necessità di servizio, secondo modalità e tempistiche da concordare; restano esclusi dagli accordi gli interventi urgenti e documentati.

#### **ART. 5. Durata**

La presente locazione avrà durata di anni 30 (trenta) a partire dalla data di messa in esercizio commerciale dell'Impianto fotovoltaico, fermo restando quanto statuito al successivo art. 7 in merito alla decorrenza della data di corrisponsione del canone, e sarà rinnovabile, a fronte di un nuovo canone da concordarsi tra le Parti, per un primo periodo di 5 (cinque) anni eventualmente prorogabile con un secondo periodo di ulteriori 5 (cinque) anni, previa richiesta scritta da parte del Conduttore e previa adozione da parte del Locatore di apposita deliberazione della Giunta Comunale. Sarà cura del Conduttore la tempestiva trasmissione al Locatore del verbale riportante la data della suddetta messa in esercizio commerciale dell'Impianto fotovoltaico.

Le Parti convengono che il Conduttore non può recedere *ad nutum* dal contratto, fatta eccezione per i casi indicati al successivo art. 9. In caso contrario verrà escusso il deposito cauzionale di cui all'art. 7 per i restanti canoni non corrisposti ed attivate tutte le azioni a norma del codice civile a garanzia del ripristino, salva comunque la risarcibilità del maggior danno.

#### **ART. 6. Risoluzione del contratto**

Il presente Contratto è valido dalla data della sua sottoscrizione ed efficace ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 del codice civile a far data dall'ottenimento dell'inoppugnabilità dell'Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 387/2003 a costruire e gestire l'Impianto fotovoltaico.

Il presente Contratto si intenderà risolto di diritto nel caso in cui il Conduttore utilizzi l'area per una destinazione diversa da quella convenuta e specificata nel progetto approvato dalla Giunta comunale. In questi casi, sono fatti salvi i servizi eventualmente già versati a favore del Locatore.

#### **ART. 7. Canone.**

A partire dalla data dell'ottenimento dell'inoppugnabilità dell'Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 387/2003 a costruire e gestire l'Impianto fotovoltaico, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore per l'intera durata di 30 (trenta) anni un canone annuo determinato come segue: in quota annuale di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_) per il primo periodo decennale di contratto, di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_) per il secondo periodo decennale di contratto e di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_) per il terzo periodo decennale di contratto, suddiviso in n. 2 (due) rate semestrali anticipate, ciascuna da corrispondersi entro la prima decade del semestre attraverso il canale "pagoPA".

A partire dal secondo anno il canone annuo sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice annuo dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

A partire dalla data dell'ottenimento dell'inoppugnabilità dell'Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 387/2003 a costruire e gestire l'Impianto fotovoltaico, il Conduttore costituirà, a garanzia degli impegni presi con la stipula del presente contratto, un deposito cauzionale pari ad Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_), che sarà totalmente svincolato in favore del Conduttore entro 30 (trenta) giorni dal termine di conclusione dei lavori di ripristino dei luoghi ai sensi del successivo art. 8, data che sarà comunicata dal Conduttore al Locatore agli indirizzi di cui al successivo art. 13.

#### **ART. 8. Ripristino dei luoghi**

Al termine della durata della locazione o del suo termine ulteriore di proroga, o in caso di esercizio del diritto di recesso, dalla relativa comunicazione, l'area interessata sarà liberata dalle apparecchiature rimovibili, dalle opere superficiali che possano costituire intralcio a qualsiasi utilizzazione del terreno e dalle opere provvisorie, e sgomberata dai materiali, in ottemperanza a quanto prescritto nel Titolo Autorizzativo, venendo pertanto restituita agli usi propri.

#### **ART. 9. Diritto di recesso e/o modifiche del Contratto**

Il Conduttore si riserva il diritto di recedere senza oneri dal Contratto, prima dell'inizio dei lavori, qualora sussistono impedimenti alla realizzazione degli impianti, per ragioni non imputabili alle Parti, quali ad esempio inattuabilità di realizzare parti essenziali per il buon funzionamento dell'Impianto, ovvero per l'impossibilità di allacciamento alla rete elettrica o di esercizio e/o gestione dell'Impianto fotovoltaico.

Il Conduttore, inoltre, a suo insindacabile giudizio, potrà risolvere il presente Contratto, qualora dovessero manifestarsi, nel corso dell'*iter* autorizzativo e/o in corso d'opera, impedimenti tali da alterare la sostenibilità tecnica ed economica del progetto.

#### **ART. 10. Definizione delle controversie**

Le controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, esecuzione, risoluzione ed interpretazione del presente Contratto in ogni sua clausola, saranno oggetto di preventiva composizione tra le Parti. Il mancato raggiungimento dell'accordo, apre la via alla ordinaria giurisdizione.

Le Parti di comune accordo eleggono quale foro competente in via esclusiva il Foro di Gorizia.

#### **Art. 11. Clausola di riservatezza.**

Tutti gli atti, i documenti, le informazioni, le notizie, le proiezioni le stime e i dati, di qualsiasi natura, anche se non espressamente qualificati, come confidenziali; le informazioni che verranno a qualsiasi titolo comunicati e/o

resi noti prima o dopo la data del presente accordo, verbalmente o per iscritto da amministratori, dipendenti, collaboratori o consulenti o che sono stati o che saranno acquisiti dal Locatore sono da considerarsi come "Riservate" e non divulgabili.

#### **ART. 12. Norme applicabili**

Per quanto non regolato dal presente Contratto si fa rinvio alle vigenti disposizioni del codice civile e alle leggi vigenti in materia. Il presente Contratto è impegnativo per le parti dal momento della sottoscrizione, avendo inteso le stesse regolare i propri rapporti presenti e futuri.

#### **Art. 13. Comunicazioni - elezione di domicilio**

Tutte le comunicazioni pertinenti e relative al presente Contratto ed alla sua esecuzione si intenderanno validamente effettuate tra le Parti se trasmesse per iscritto a mezzo posta elettronica certificata.

Le comunicazioni inviate al Conduttore \_\_\_\_\_ dovranno essere trasmesse via mail-PEC all'indirizzo: \_\_\_\_\_.

Le comunicazioni inviate al Locatore Comune di Mariano del Friuli dovranno essere trasmesse via mail-PEC all'indirizzo: [comune.marianodelfriuli@certgov.fvg.it](mailto:comune.marianodelfriuli@certgov.fvg.it).

Le parti eleggono domicilio ai fini del presente Contratto presso le sedi così come indicato in premessa.

#### **Art. 14. Spese contrattuali**

Sono a carico della società ai sensi dell'art. 112 del DPR 554/1999 e dell'art. 8 del decreto Ministero LL PP nr. 145/2000, tutte le spese del contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipula, compresi quelli tributari, di imposta di registrazione e di bollo.

#### **ART. 15. Registrazione e Bolli**

Ai fini fiscali, si dichiara che il servizio dedotta nel presente contratto è soggetto al pagamento dell'imposta di registro del 2% prevista per i terreni non edificabili ai sensi dell'art. 5 della Tariffa – Parte Prima – Allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e vista la risposta dell'Agenzia delle Entrate ad interpello n. 299 del 27 aprile 2021.

Il presente Contratto è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. 633/1972, in quanto i terreni in oggetto sono qualificati come non suscettibili di utilizzazione edificatoria.

L'imposta di bollo è assolta mediante versamento su modello F23 per il contratto originale mediante apposizione di contrassegno sulla copia cartacea da consegnare all'Agenzia delle Entrate, unitamente al duplicato del file.

#### **ART. 16. Capacità a Contrarre**

Il Signor \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ della ditta \_\_\_\_\_, dichiara che nei suoi confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

#### **ART. 17. Trattamento dei dati personali**

Il Locatore, ai sensi del GDPR 679/2016, informa il Conduttore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

#### **ART. 18. Varie**

Le parti si danno inoltre reciprocamente atto che il presente contratto viene stipulato conformemente a quanto disposto dall'art. 32 c. 14 del D.lgs. 50/2016.

Il presente atto, formato e stipulato in modalità elettronica, è stato redatto da persona di mia fiducia in tutto da me diretta ed in parte da me, su pagine numero \_\_\_\_ e righe numero \_\_\_\_ della \_\_\_\_\_.

Per il Comune di Mariano del Friuli  
Arch. Giorgio Gratton

Per la Società

\_\_\_\_\_

.....

.....